

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Õpetaja Maja OÜ

registrikood: 12394300

tänava/talu nimi, Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

e-posti aadress: opetaja.maja@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Õpetaja Maja OÜ on 2012. aastal asutatud Eesti kapitalil tegutsev ettevõte, mis omab äri- ja büroohoonet Tartu linnas aadressil Õpetaja 9a ja tegeleb büroo- ja äripindade üürileandmisega.

2018. aastal jätkatakse büroohoone haldamist ja üüriteenuste osutamist.

Peamised finantssuhtarvud:

	ühik	2017	2016
Müügitulu	eur	104 685	113 923
Puhaskasum	eur	26 616	47 316
Puhasrentaablus (puhaskasum / müügitulu) x 100	%	25,42	41,53
Ärikasumi marginaal (ärikasum / müügitulu) x 100	%	60,70	75,40
Lühiajaliste kohustuset kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	korda	0,09	1,77
ROA (puhaskasum / varad) x 100	%	2,87	5,44
ROE (puhaskasum/omakapital) x 100	%	18,03	39,10

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 873	3 247	
Nõuded ja ettemaksed	10 493	9 568	
Nõuded ostjate vastu	10 393	9 568	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	0	2
Kokku käibevarad	70 366	12 815	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	856 560	857 420	3
Kokku põhivarad	856 560	857 420	
Kokku varad	926 926	870 235	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	737 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	42 303	7 228	
Võlad tarnijatele	2 960	2 857	
Maksuvõlad	1 511	2 153	2
Muud võlad	31 727	0	
Muud saadud ettemaksed	6 105	2 218	
Kokku lühiajalised kohustised	779 303	7 228	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	742 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	742 000	
Kokku kohustised	779 303	749 228	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 257	70 942	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 616	47 315	
Kokku omakapital	147 623	121 007	
Kokku kohustised ja omakapital	926 926	870 235	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	104 685	113 923	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 789	-24 274	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 492	-2 894	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-860	-860	
Ärikasum (kahjum)	63 544	85 895	
Intressikulud	-36 930	-38 583	
Muud finantstulud ja -kulud	2	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 616	47 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 616	47 315	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Õpetaja Maja liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega.

OÜ Õpetaja Maja kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusaksumuse printsiibil nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Arvestades asjaolusid, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud, siis kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on majandusaasta aruandes loetud olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 511	1 164
Maamaks			989
Ettemaksukonto jääk	100		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	1 511	2 153

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-1 720	-1 720
Jääkmaksumus	858 280	858 280
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2016		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-2 580	-2 580
Jääkmaksumus	857 420	857 420
Amortisatsioonikulu	-860	-860
31.12.2017		
Soetusmaksumus	860 000	860 000
Akumuleeritud kulum	-3 440	-3 440
Jääkmaksumus	856 560	856 560

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	75 651	81 799
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 087	2 869

Osaühingul Õpetaja Maja ja tema osanikel puudvad olulised kontsernivälised võlakohustused ning ettevõtte omanikud osalevad juhatuse töös. Seega puuduvad majandusaasta aruande kasutajad, kellele oleks põhjendatud huvi kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse vastu bilansipäeva seisuga. Arvestades neid asjaolusid leiab juhatus, et varade regulaarseks hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud ning otsustab kinnisvarainvesteeringuid hinnata soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastab ettevõtte büroohoonet Tartu linnas.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen SunRiver Investments OÜ	737 000	737 000			5	eur	2018
Lühiajalised laenud kokku	737 000	737 000					
Laenukohustised kokku	737 000	737 000					
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SunRiver Investments OÜ	742 000		742 000		5	eur	2018
Pikaajalised laenud kokku	742 000		742 000				
Laenukohustised kokku	742 000		742 000				

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Äriühingul on kaks osa nimiväärtusega 1750 ja 750 eurot.		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	104 685	113 923
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	104 685	113 923
Kokku müügitulu	104 685	113 923
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	75 651	81 799
Üüriga seotud kõrvalkulud	28 941	32 124
Teenused	93	0
Kokku müügitulu	104 685	113 923

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	1 276	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	989	989
Kindlustuse kulud	697	697
Jooksev remont	10 880	463
Ruumide sisustus		
Hoolduse kulud	1 394	0
Ostetud teenused	2 256	745
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 492	2 894

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OpNet OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	768 727	742 000

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
SunRiver Investments OÜ	5 000	5	eur	2018

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
SunRiver Investments OÜ	59 000	5	eur	2018

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

Õpetaja Maja OÜ (registrikood: 12394300) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	01.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 257
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 616
Kokku	144 873
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	144 873
Kokku	144 873

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104685	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Finaco Capital OÜ	11171064		750 EUR (Lihtomand)
OpNet OÜ	11171207		1750 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	opetaja.maja@gmail.com